

LEERRAUM = FREIRAUM = DENKRAUM

Ergebnisse des bisherigen Verfahrens und nächste Schritte

April 2013

Kurzfassung	1
Verfahrensweise	2
Ablauf und Termine.....	3
Einladung Eigentümer.....	4
Kriterien für die Beurteilung von Planungsvorschlägen.....	5
Auswahl und Zuordnung geeigneter Immobilien	6
Ergebnisse	7
Zusammenfassung der 1. Planwerkstatt	8
Ergebnisse des gesamten Verfahrens.....	9
Vorstellung der Entwürfe	10
Entwurf 1 – Abriss und Neubau „GREEN BUILDING“.....	11
Entwurf 2 - Abriss- und Neubau „Wohnen im Ostviertel“.....	13
Entwurf 3 - Soziale Adresse „Offene Bühne – Spielraum-Stadtraum“.....	15
Entwurf 4 – Park-Regal.....	16
Vision für den Straßenraum – GREEN BOULEVARD.....	18
Bewertung der Entwürfe	19
Formulierung Gesamtkonzept.....	20
Umsetzung	22
Umsetzungsschritte	23

Anlagen

Entwürfe im Original, verkleinert auf A3

Verfügbare ergänzende Dokumente

Bestandsaufnahme mit Planungsgrundlagen und
Dokumentation des Werkstattverfahrens (30 Seiten)

Klimaschutz durch Energieeinsparung – Energetische Kriterien für den
Wettbewerb (1 Seite)

Auswertung der Entwürfe (12 Seiten)

Stadt Oberhausen
Dezernat Planen und Bauen
Projekt-TeamCity

Marktstr. 186
46045 Oberhausen

Tel 0208 / 825-3355
projekt-team-city@oberhausen.de

Kurzfassung: Ergebnis des bisherigen Verfahrens

Umstrukturierung eines innerstädtischen Einzelhandelsquartiers

Die aktuellen Zwischenergebnisse bieten ein konsistentes Entwicklungskonzept für das Quartier an. Die Vision eines Umbaus der traditionellen Einkaufsstraße hin zu einer durchgrünten und belebten innerstädtischen Wohnlage ist erkennbar geworden. Der „GREEN BOULEVARD“ vermag zwischen dem Anspruch, gewisse Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen nicht aufgeben zu wollen und dem Erfordernis des Umbaus zu einem Wohnquartier, zu vermitteln.

Basis der Ergebnisse sind die Einschätzungen der anliegenden Eigentümerinnen und Eigentümer, die vorhandenen Standortqualitäten (innerstädtische Lage, sehr gute Fernverkehrsverbindungen ÖPNV wie PkV, Nahversorgung, kulturelle Angebote) hervorzuheben und weiter zu verbessern. Hierbei spielt die Verbesserung der verkehrlichen Situation (Beschilderung und Parkraumangebot) die größte Rolle. Weitere Verbesserungsmaßnahmen sollen die „Attraktivität, Angebote für Junge und Alte und ergänzende Einzelhandelsanbieter“ betreffen.

Eigentümergebeteiligung

In der ersten Planwerkstatt beteiligten sich rund die Hälfte der anliegenden Eigentümer. Neben vielfältiger Kritik an Fragen rund um Verkehr und Parken wurden viele Vorschläge zur Aufwertung des Standortes gesammelt. In Gesprächsrunden mit Architekten und Fachplanern der Verwaltung wurden Ideen für Gebäude diskutiert.

Die vorgeschlagenen Ideen wurden von den Architekten und Fachplanern in einem „Visionen-Workshop“ so zusammengesetzt, dass eine Leitidee für den gesamten Straßenabschnitt entstand, entlang derer die unterschiedlichen Projekte eine Realisierung erfahren können.

Die Visionen der Architekten trafen in der 2. Eigentümerversammlung auf ein sehr positives Feedback. Die Ideen erhielten deutliche Zustimmung und es wurden konkrete Zusagen für Investitionen, für die Übernahme von Patenschaften, und für die Teilnahme an weiteren Sitzungen mit den Zielen intensiver Zusammenarbeit und Erreichen gemeinsamer Umbaumaßnahmen gemacht.

Im nächsten Schritt geht es nun darum, Verbindlichkeiten durch vertragliche Vereinbarungen festzulegen. Hierzu ist eine Finanzierungsplanung für die Verbesserung der Standortqualitäten erforderlich. In der nächsten Eigentümerversammlung (angekündigt für Juni) sollen ein Zeitplan und ein Kosten- / Finanzierungsansatz vorgestellt werden.

Theorie und Praxis: Demografie, Klimawandel, wirtschaftlicher Rückgang - Entdichtung oder Verdichtung?

Führt man sich die Ausgangssituation und Hypothese des Projektes von der notwendigen Entdichtung und dem Rückbau von Handelsflächen vor Augen, ist zu fragen, warum die Akteure in der Praxis dennoch zu Ergebnissen kommen, die eine hohe Ausnutzung der Grundstücke favorisieren sowie den Neubau von Flächen, anstatt kleinteiliger Veränderungen im Bestand (wie z.B. Rückbau von Erdgeschoss-Flächen).

Hierbei spielen eine Rolle:

- Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.
- Der kaum bezifferbare Wert einer Grün- oder Freifläche – bzw. die negative Bilanz von Grünflächen (Beispiel im Projektgebiet: unbebaute Grünfläche erzeugt höhere Grundsteuern als bebautes Grundstück).
- kleinteilige Eigentümerstrukturen und das Fehlen eines großen Investors.

Für das langfristige Stadtentwicklungsziel ENTDICHTUNG bedeutet dies, dass dieses Ziel im ersten Schritt nicht monokausal über „Rückbau leerstehender Flächen“ verfolgt werden kann. Hierfür wären weitreichende Subventionsmodelle erforderlich.

In diesem innerstädtischen Kerngebiet, welches vielfältige Funktionen vorhält und in dem trotz einer Reihe von Leerständen immer noch die allermeisten Wohnungen und Mieteinheiten belegt sind, kann „Entdichtung und Rückbau“ über einen multifunktionalen Ansatz verfolgt werden:

- „Rückbau-Ansatz“ über „GREEN BOULEVARD“: Begrünungsmaßnahmen und Umwandlung von versiegelten Flächen in Grün- und Gartenflächen.
- Abriss und Neubau in angepasster Struktur (z.B. klimaverträgliches Bauen) und möglichst geringerer Fläche als vorher – was jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Erfordernisse nicht in allen Fällen zu realisieren sein wird.
- „Schrumpfung“ des Kerngebiets: Wohnnutzung erhält höhere Bedeutung; Dienstleistungen bleiben wichtig; Einzelhandelsflächen werden reduziert. Flächenausnutzung: B-Pläne sehen bislang noch GRZ 1,0 vor, insgesamt sollte aber trotz innerstädtischer Lage keine 100-prozentige Versiegelung erreicht werden. Obergrenze für Geschosse bei 4-geschossig (mit punktuell möglichen Ausnahmen) (bislang GFZ 3,0).



VERFAHRENSWEISE

Ablauf und Termine

Terminübersicht

- Sept.–Nov.2012: Einzelgespräche mit den Eigentümern
- 29.11.2012: „1. Werkstatt-Denkraum“ mit den Eigentümern, Fachleuten der Stadtverwaltung, und ausgewählten Architektenbüros
- 10.12.2012: Zusammenfassung Werkstatt-Denkraum, Sichtung der Eigentümvorschläge; Vorschläge für die Ausarbeitung von Planungsideen
- 11.01.2013: Entwurfsworkshop „Zukunftsvision“ mit Stadtverwaltung, Projekt-TeamCity Oberhausen und Architektenbüros
- 05.03.2013: Abgabe der ausgearbeiteten Visionen für ausgewählte
Objekte der oberen Marktstraße
- 07.03.2013 „kleine Eigentümersrunde“
- 21.03.2013 „2. Planwerkstatt“ mit den Eigentümern Fachleuten der Stadtverwaltung, und Architektenbüros
- Frühjahr 2013: Erarbeitung von Umsetzungsschritten

Werkstattverfahren

Ursprünglich war ein Gutachterverfahren vorgesehen. Das Verfahren wurde in ein stärker dialogorientiertes Verfahren umgewandelt, um den besonderen Herausforderungen besser zu entsprechen. Wichtige Elemente sind Eigentümerdialog und Werkstatt-Diskussionen.

Teilnehmer/innen

Eigentümer im Projektgebiet, verschiedene Fachabteilungen der Stadtverwaltung, Architekturbüros.

Folgende Architekturbüros wurden eingeladen:

- Dratz&Dratz
- Post und Welters
- zwo+ architekten
- Stadtbildplanung Dortmund GmbH

Sachverständige Berater

Vertreter der Stadtverwaltung aus dem Bereichen der Stadtentwicklung, Stadtplanung, Umweltschutz und ökologische Planung sowie Verkehrsplanung sowie dem Projekt-TeamCity

Preise

Es findet keine Auswahl und Preisverleihung statt: alle vier Arbeiten sollen in intensivem Eigentümerdialog (Frühjahr 2013) ihre jeweiligen Beiträge zu Umsetzungsimpulsen geben. Das weitere Vorgehen wird mit der Öffentlichkeit vor Ort entwickelt.

LEERRAUM
FREIRAUM
DENKRAUM

Verfahrensbegleitung

Begleitet wird das Verfahren durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.

Einladung Eigentümer

„leerraum=freiraum=denkraum“

Ein Projekt zu neuen Nutzungsperspektiven für leerstehende Ladenlokale an der oberen Marktstraße



Informationen für die Eigentümer

Herausgegeben von: Stadt Oberhausen
Dezernat Planen, Bauen, Wohnen
Projekt-TeamCity
Marktstr. 186, 46045 Oberhausen
Tel. 0208 - 8 25 33 52 Fax 0208 - 8 25 3 370
Mail projekt-team-city@oberhausen.de

Begleitet durch: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Ursula Mölders
Neumarkt 49, 50667 Köln
Tel 0221 94072-17

LEERRAUM=FREIRAUM=DENKRAUM: Nutzungsperspektiven für Leerstände an der oberen Marktstraße

Bitte füllen Sie dieses Blatt aus:

Ihre Idee für die Umnutzung oder Umgestaltung Ihrer Immobilie auf der oberen Marktstraße

Name:

Hausnummer Ihres Gebäudes auf der oberen Marktstraße:

Aktuelle Nutzung:

- Leerstand
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Wohnen
- Dienstleistung
- Andere Nutzung:

Ihre Idee zur Umnutzung ihres Gebäudes in kurzen Sätzen erklärt:

Schätzen Sie ein, bis wann die Maßnahme umgesetzt werden könnte:

Welche zukünftige Nutzung streben Sie an?

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Wohnen
- Dienstleistung
- Andere Nutzung:

LEERRAUM
FREIRAUM
DENKRAUM

Kriterien für die Beurteilung von Planungsvorschlägen

1. Umsetzung:

- Wie sehen die Umsetzungsschritte aus?
- Hat die Maßnahme Impulskraft für andere Straßenzüge und Stadtteile?

2. Inhaltliches Programm:

- Wie zeigt sich der Bezug zur **Leerstandsvermeidung** in der oberen Marktstraße?
- Fügt sich die Maßnahme in den in der Werkstatt mit den Eigentümern entwickelten **Schwerpunkt** ein? (S. Punkt 5: **Wohnen, Gesundheit, Nischenangebote und Cafes** im Einzelhandel). Wie zeigt sich bei Umsetzung der Planungsidee die **Qualitätssteigerung** für die Bewohner/innen und Besucher der oberen Marktstraße?
- Liefert die Maßnahme Beiträge zum Klimaschutz?:
 - Werden Maßnahmen der **Energetischen Gebäudesanierung**, Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und auf Freiflächen oder die Anlage von Wasserflächen durchgeführt?
 - Verpflichtet sich der Eigentümer zu einer **Energiesparberatung vor Ort?** (Bafa) Oder wird mit dem Vorschlag mind. eine Energieeinsparung aus einer Bafa-Beratung umgesetzt?
 - Gibt es aktive Beiträge zum Klimaschutz? Z.B. Nutzung erneuerbarer Energien, erhebliche Reduzierung von Strombedarf im Gastronomie- bzw. Betriebsbereich, Vermeidung von Heizenergieverlusten bei Geschäftslokalen. (Details siehe Anlage „Energetische Kriterien für den Wettbewerb“
- Der fachlichen Auswertung wird die Bestandsaufnahme und Analyse (Dokument „Bestand und Analyse 12/2012“) zugrunde gelegt. Hinsichtlich des Klimaschutz werden den Architekten Informationsunterlagen des Fachbereichs Ökologische Planung zur Verfügung gestellt:
 - „Klimaschutz durch Energieeinsparung - energetische Kriterien“
 - Planungsleitfaden Klimaschutzsiedlung und
 - Kriterien "Klimaschutz durch Energieeinsparung – Energetische Kriterien für den Wettbewerb". Je besser die angestrebte energetische Sanierung ist (Beispiel: Qualitätsstufen der "KfW-Effizienzhäuser"), um so günstiger ist die fachliche Bewertung.

DENKRAUM

FREIRAUM

LEERRAUM

VERFAHRENSWEISE

Auswahl und Zuordnung geeigneter Immobilien

LEERRAUM
FREIRAUM
DENKRAUM

Werkstatt "Denkraum" am 29.11.12: eingereichte Planungsideen der Eigentümer

„leerraum=freiraum=denkraum“
Nutzungsperspektiven für leerstehende Ladenlokale an der oberen Marktstraße

Grundstück "150" CVJM
Wohn- und Geschäftshaus von 1958
5 OG mit 3 Gewerbeeinheiten und 20-25 WE

Idee zur Umnutzung oder Umgestaltung:
Jugendzentrum und Vereinshaus wird weiterhin genutzt. Perspektivisch könnte in der 4. Etage (5.OG) ein Teil des Wohnheims zu einer WG für Studenten umgebaut werden.

Perspektive 5.OG: **Studentenwohnen**

Grundstück "162-164" Kirchengemeinde
Wohn- und Geschäftshaus von 1966
5 OG mit 3 Gewerbeeinheiten und ? WE

Idee zur Umnutzung oder Umgestaltung:
Zusammenschluss christlicher Einrichtungen (CVJM / evgl. Kirche / ambulantes Hospiz). "Soziale Adresse" ausbauen. EG: Begegnungsstätte umfassend als Senioren- und Jugendquartier bis hin zur Helmholtzstraße (Innenhof nutzen, Marktstraße mitnutzen (Gastronomie und Spielen))

Perspektive EG: **KULTUR**
> "Soziale Adresse"
> Begegnungsstätte.
> Gastronomie, DL

Grundstück "172-174" Baulücke
Wohn- und Geschäftshaus von 1975
2 OG mit 2 Gewerbeeinheiten und 1 WE mit "Baulücke"

Idee zur Umnutzung oder Umgestaltung:
**1. Zwei Grundstücke zum Verkauf und zum Abriss
2. Seniorenwohnen oder Parken**

Perspektive: **Abriss - Neubau: Seniorenwohnen**



Grundstück "146"
Wohn- und Geschäftshaus von 1973
7 OG mit 2 Gewerbeeinheiten und 6 WE

Idee zur Umnutzung oder Umgestaltung:
1. Umwidmung EG in Büroräume, Praxen oder Wohnungen

2. Sanierung Umfeld
Perspektive EG: **Büros**
Praxis
Wohnen



Grundstück "161"
Wohn- und Geschäftshaus vor. 1890
3 OG mit 2 Gewerbeeinheiten und 4 WE

Idee zur Umnutzung oder Umgestaltung:
**Optimierungen:
Rampe für EG
Balkone für Wohnnutzung
Aufzug**

Grundstück "163-165"
Wohn- und Geschäftshaus von 1973
7 OG mit 3 Gewerbeeinheiten im EG
1.000 m² Büroflächen in den OG
10 WE

Idee zur Umnutzung oder Umgestaltung:
**Neubau mit Stadttorcharakter ohne Handelsflächen im EG
1. Bedarfsermittlung "Wohnen, Hotel, DL"
2. Rückbau und Umsetzung Bestandsmiete in der ganzen oberen Marktstraße
3. Neubau**

Perspektive: **Neubau: Wohnen, DL**

Grundstück "193-195"
Vorschläge für Umfeld

Vorschläge für das Umfeld:
**Standortaufwertung:
Phönix-Brunnen: Beleuchtung mit farbigen LED. höhere Fontäne.
Parkraumnutzung verbessern
Parkhaus als ISG bauen?**

Perspektive: **Standortaufwertung: Parken etc.**



ERGEBNISSE

Zusammenfassung der 1. Planwerkstatt

LEERRAUM
FREIRAUUM
DENKRAUM



Chancen

Die obere Marktstraße ist ein Standort mit guten Lagebedingungen (Erreichbarkeit, Freiflächen) und hat Chancen, wenn:

1. Parkmöglichkeiten verbessert werden.
2. Attraktivität verbessert wird.
3. Angebote „für Junge und Alte“ verbessert werden.
4. „Ergänzende“ Einzelhandelsangebote gefunden werden (solche, die die vorhandenen starken Anbieter stützen).
5. Der Service für die (vorhandenen) auswärtigen Kunden verbessert wird:
 - Beschilderung/ Parken,
 - Nischenangebote.

Nutzungsmöglichkeiten

Für alle gilt:
BEDARFSANALYSE vorschalten

WOHNEN

in verschiedenen Ausprägungen
Barrierefreies Wohnen

GESUNDHEITSWESEN

Arztpraxen (barrierefrei)
Physiotherapie
Fitnesscenter

KULTUR

Cafe

Soziale, kirchliche Angebote,
Freizeitangebote Senioren
Öffentliche Einrichtungen

DIENSTLEISTUNGEN

Hotel?
Büro?

EINZELHANDEL: NISCHEN

Gründer,
hochwertige Nischenanbieter
(Mode, Accessoires)
Kunsthandwerk
Künstlercafe

Gemeinsam als perspektivisch anerkannte Schwerpunkte :

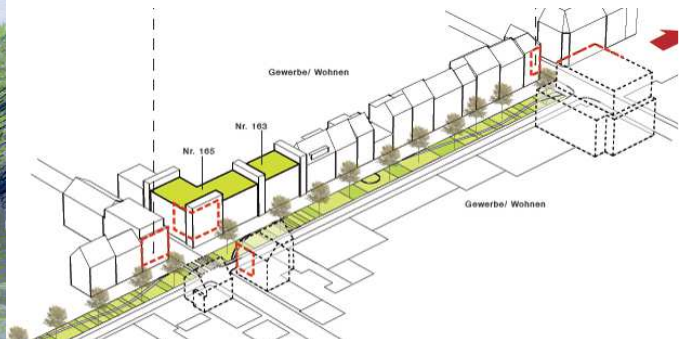
- ❖ WOHNEN
- ❖ GESUNDHEIT
- ❖ NISCHENANGEBOT
- ❖ CAFÉS

Zusätzlich: „Verbesserungsvorschläge „Öffentlicher Raum“ > Folie 4

Ergebnisse des gesamten Verfahrens - September 2012 bis März 2013

Das dialogorientierte Werkstattverfahren hat folgende Ergebnisse erbracht:

- 1** Zusammenkünfte und Dialog zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern, Anregung des Dialogs
- 2** Idee einer Vision für die Umstrukturierung des Quartiers: hin zu einem innerstädtischen belebten Wohnquartier mit Anspruch: Wohnen, Stadtgrün und Parkplätze vorhanden!
[ein Marketingname hierfür soll noch entwickelt werden. GREEN BOULEVARD?]
- 3** Entwicklungsobjekt „Barrierefreies Wohnen“
- 4** Investitionsvorhaben „GREEN BUILDING“ mit ebenfalls Seniorenwohnen (Varianten möglich: Studentenwohnen, Hotel bei Bedarf)
- 5** Stärkung der Sozialen Adresse der christlichen Zusammenarbeit
- 6** Entwicklungsobjekt „Park-Regal“ mit Stellplätzen für Anlieger und kostenlosen Besucherparkplätzen



DENKRAUM

FREIRAUM

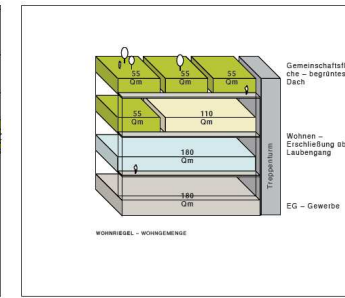
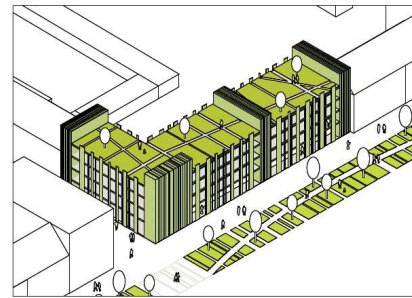
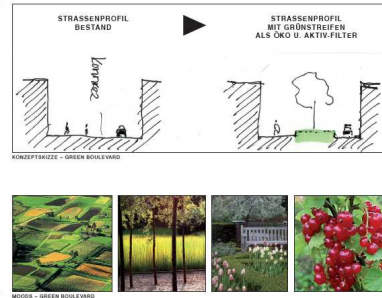
LEERRAUM

Vorstellung der Entwürfe

Im Folgenden stichworthafte zusammenfassende Auswertung; um den richtigen Eindruck zu erhalten, sollten die Originalentwürfe dazu betrachtet werden. (eigene Dateien)

GREEN BUILDING.

Entwurf Stadtbildplanung Hanke



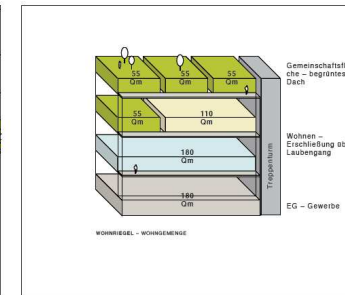
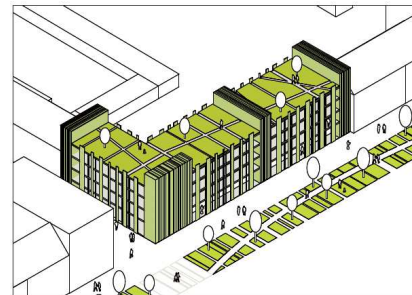
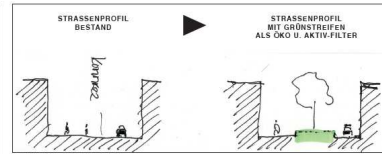
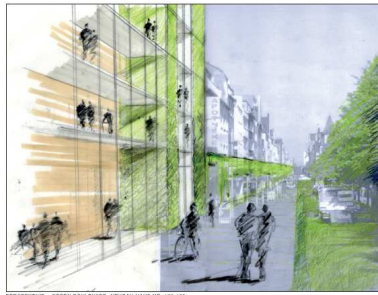
Das Gebäude „Marktstr. 163-165“ repräsentiert einen der beiden Haustypen im Plangebiet: eine 70er Jahre Bauweise, 7-geschossig, mit großer Fläche (ca. 5.000m² Nutzfläche: hiervon 1.000m² Verkaufsfläche, 1.100m² Wohnfläche, knapp 3.000 m²Büroflächen). Hiervon stehen 1.000m² Büroflächen leer, außerdem ca. 800m² Verkaufsflächen und 300m² Wohnflächen. Der Eigentümer ist zu bestandserhaltenden und -verbessernden Investitionen bereit.

Die mit dem Eigentümer entwickelte Perspektive lautete, einen Neubau mit „Stadtorcharakter“ ohne Handelsflächen im Erdgeschoss zu skizzieren. Die Umsetzung der Bestandsmiete in der ganzen oberen Marktstraße gehört ebenfalls zur Zielsetzung der Bewirtschaftung.

LEERRAUM
FREIRAUM
DENKRAUM

GREEN BUILDING.

Entwurf Stadtbildplanung Hanke



Bezug zur Leerstandsvermeidung:

- [+] Der Leerstand soll durch die neue Wohnnutzung sowie durch rund 600m² Dienstleistungsflächen ersetzt werden.
- [++] Die Vermietbarkeit von Immobilien im Plangebiet könnte sich bei Funktionieren der Investition stark verbessern, da
 - neue Einwohner im Plangebiet
 - verbesserte Adresse

Planungsrechtliche Fragen:

Flächenbilanz

- Ggf. muss der B-Plan (hier MK) abgeändert werden, um den hohen Anteil an Wohnnutzung zu ermöglichen.
- Vorher: 7.000 m² Nutzfläche (STIMMT DIE ZAHL? ANRUFEN) 2.100 m² Leerstand
Grünfläche: keine, nur nichtversiegelte Parkplätze und „wilde“ Dachbegrünung (Moos?)
- Nachher: 600m² Dienstleistungen; Wohnen x m²
545 m² Dachgärten

Wirtschaftliche Fragen

- Mind. 6,4 Mio € Investition
- Bedarfsermittlung für Wohnen, Hotellerie und Dienstleistungen
- Rentabilitätsberechnungen

Inhaltliche Fragen, Anregungen:

- Stellplatzbedarf lösen, ohne den Hof zu nutzen? Innenhoflösungen: Hof als Grünraum oder Grünes Wohnen.
- Kleiner parzellierte Gestaltung = höherwertige Wohnnutzung möglich? Maßstab an die „alte“ „funktionierende Bebauung der Eigentümerbewohnten Gebäude anpassen!?

DENKRAUM

FREIRAUM

LEERRAUM

WOHNEN IM OSTVIERTEL. Entwurf Post&Welters

Perspektive Marktstraße/Ecke Alsenstraße



Grundrisse M. 1:200



Der Entwurf schließt die offene Raumkante an einer der wenigen letzten (kleinen) Baulücken im Projektgebiet der Innenstadt: Die Idee des Eigentümers, diese im Wiederaufbau nur teilweise wiedererrichteten Gebäude für eine Neubebauung mit barrierefreiem Wohnen umzunutzen, wurde umgesetzt.

Das Wohngebäude bietet 17 Einraumwohnungen mit eingeschnittenen Loggien und einer Südwestausrichtung an. Die Wohnungen sind über einen Laubengang im rückwärtigen Teil erschlossen und dienen als Begegnungsfläche für Bewohner. Die Parkgaragen und auch die Dächer sollen begrünt werden.

WOHNEN IM OSTVIERTEL. Entwurf Post&Welters

Perspektive Marktstraße/Ecke Alsenstraße



Grundrisse M. 1:200



Bezug zur Leerstandsvermeidung:

- [+] Impulse für die lokale Wirtschaft durch die Neuansiedlung von neuen Bewohnern (17 WE)
- [+] ein Neubau signalisiert „Fortschritt“

DENKRAUM

**Planungsrechtliche Fragen:
Flächenbilanz**

- die extrem hohe Ausnutzung wird so nicht einfach zulässig sein. Hierzu bedarf es Anpassungen.
- Grundstück: 730m²
- Vorher: 200m² EG; 4 Garagen, unversiegelte Fläche: 100m²
- Nachher: Wohnflächen: 1.300m²; Grünfläche 370m²; Tiefgarage 13 Plätze

FREIRAUM

Wirtschaftliche Fragen

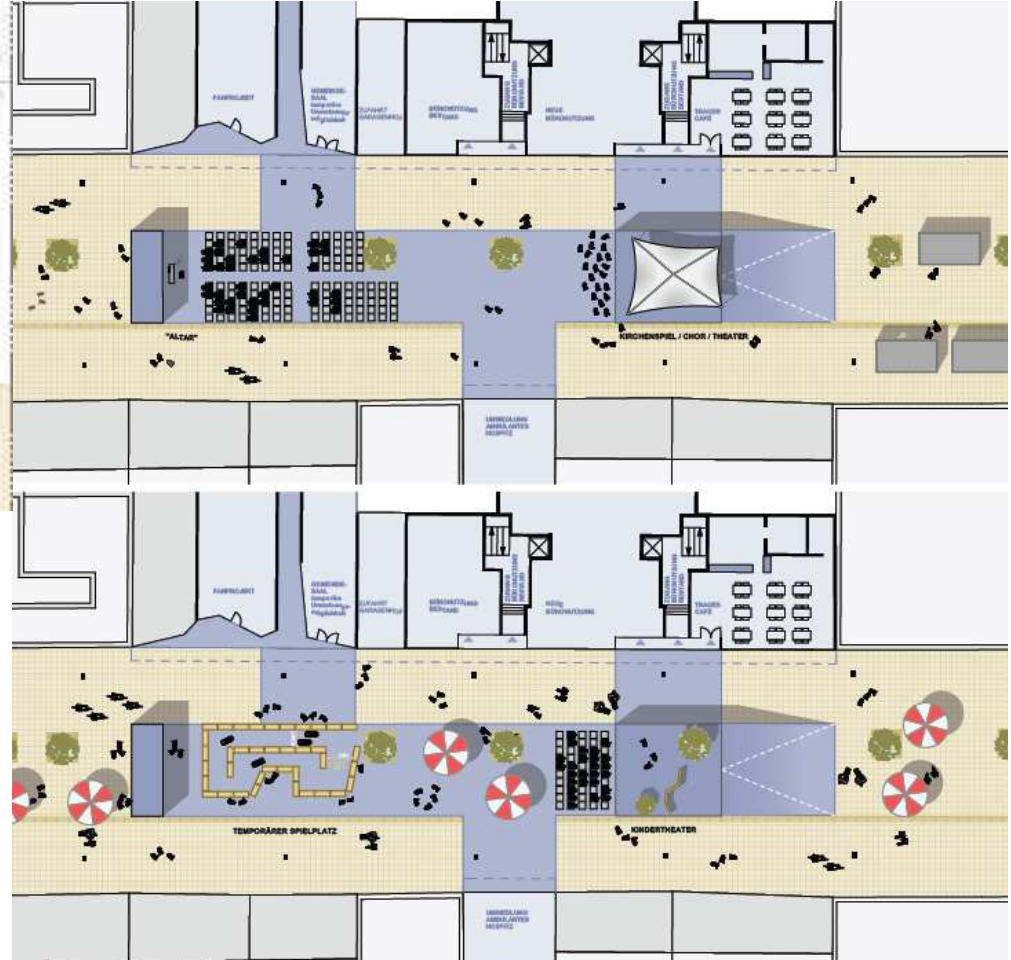
- keine Angaben zu Kosten

LEERRAUM

Inhaltliche Fragen, Anregungen:

- DISKUSSION: ist es richtig, mehr, neue Flächen zu schaffen, obwohl wir festgestellt haben, dass es ein Überangebot an Flächen gibt? Bzw. das Schaffen neuer, bedarfsgerechter Flächen muss VERKNÜPFT sein mit entsprechendem Rückbau. Dieses Verhältnis ist bei Betrachtung nur dieses Einzelbausteins gestört, weil viel mehr Flächen neu geschaffen werden, als abgerissen werden.
- Zusätzliches Problem: GRÜNFLÄCHENBILANZ ?

Offene Bühne Oberhausen. Entwurf zwo.plus Architekten



DENKRAUM

Der Entwurf sieht eine soziale Quartiersentwicklung im öffentlichen Raum vor: kirchlich-soziale Nutzer des Gebäudekomplexes erhalten viel Freifläche für die öffentliche Präsentation und für soziale Angebote. Die Flächen können temporär von anderen Eigentümern und Anliegern für Außendarstellung benutzt werden.

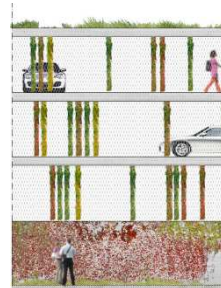
FREIRAUM

Impulskraft: Attraktivierung des öffentlichen Raumes

LEERRAUM

Schwierigkeit: die „Belebung“ muss organisiert werden, wie kann das langfristig dargestellt werden?

PARK-REGAL. Entwurf Dratz&Dratz



•Die schlechte Parksituation, die mit einzelnen Ausnahmen nahezu von jedem Anlieger und Eigentümer genannt wird, war Anlass, in der Planungswerkstatt über die Möglichkeit eines Angebots für Parkplatzsuchende zu diskutieren. Als naheliegend wurde hierbei die nicht bebaute und ausschließlich für Stellplatzvermietung genutzte 2.600m² große Fläche betrachtet. Das Planungsbüro Dratz&Dratz wurde mit der Aufgabe betraut, auf dieser Fläche eine Lösung der Parkplatzproblematik im Zusammenhang der Standortdiskussion „obere Marktstraße“ zu entwickeln.

•Der Entwurf umfasst ein Stellplatzangebot in einem „Park-Regal“ und im hinteren, ruhigen und grünen Bereich einige Reihen-Wohnhäuser.

•Prägend ist eine Leichtigkeit und Transparenz, die in den Abend- und Nachtstunden von einer Lichtinszenierung begleitet wird. Vorsichtig wird der Entwurf mit einer Fassadenbegrünung aus wildem kletternden Wein (grün-rote Blattfärbung, keine Früchte) ergänzt, um die Transparenz des Gebäudes nicht zu beschädigen.

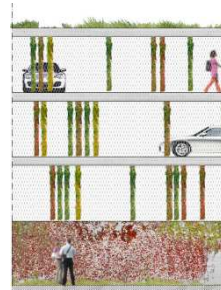
•Ökologisch kann der Forderung nach einem begrünten Dach nachgekommen werden. Dies könnte in der weiteren Ausarbeitung (Wirtschaftlichkeitsberechnung) allerdings in Konflikt zur vollen Ausnutzung der Parkflächen stehen. Ein Vorschlag zum Ausgleich dieser Interessen muss noch entwickelt werden, denn der Anspruch an einigermaßen klimaverträgliches innerstädtisches Bauen sollte aufrecht erhalten bleiben

DENKRAUM

FREIRAUM

LEERRAUM

PARK-REGAL. Entwurf Dratz&Dratz



Bezug zur Leerstandsvermeidung:

[++] Die Standortqualität kann aus Sicht der gewerblichen Nutzungen hiermit verbessert werden, denn es böte Mitarbeiter- und Besucherparkplätze. Der Einzelhandel wird gestärkt und die Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender könnte einfacher werden.

[++] Durch den Bau eines solch markanten Gebäudes kann das „Tor zur Innenstadt“ erkennbar gemacht werden.

[++] Die zusätzlichen Wohngebäude mit Grünflächen aktivieren das innerstädtische Wohnen und werten die Wohnlage auf.

Planungsrechtliche Fragen:

Flächenbilanz

Planungsrechtliche Begleitung des Entwurfs erforderlich; u.U. Anpassung des Baurechts

Die nichtversiegelte Fläche verliert ca. 2.000 m². Allerdings ist diese Fläche aktuell nicht gestaltet, nur als befahrbare, unversiegelte Sand- oder Rasenfläche des Parkplatzes vorhanden.

Aus Klimaschutzperspektive kann trotz Kritik an „Parkhaus“ ggf. Reduzierung von Schadstoffemissionen aufgrund weniger Parksuchverkehr gelten, und ggf. ein Flächentausch: Begrünung von bisher Stellplätzen in Innenhöfen, die dann in das Park-Regal umziehen.

Wirtschaftliche Fragen

1. Bedarfsnachweis, -diskussion

2. Rentabilitätsberechnung

Inhaltliche Fragen, Anregungen:

DENKRAUM

FREIRAUM

LEERRAUM

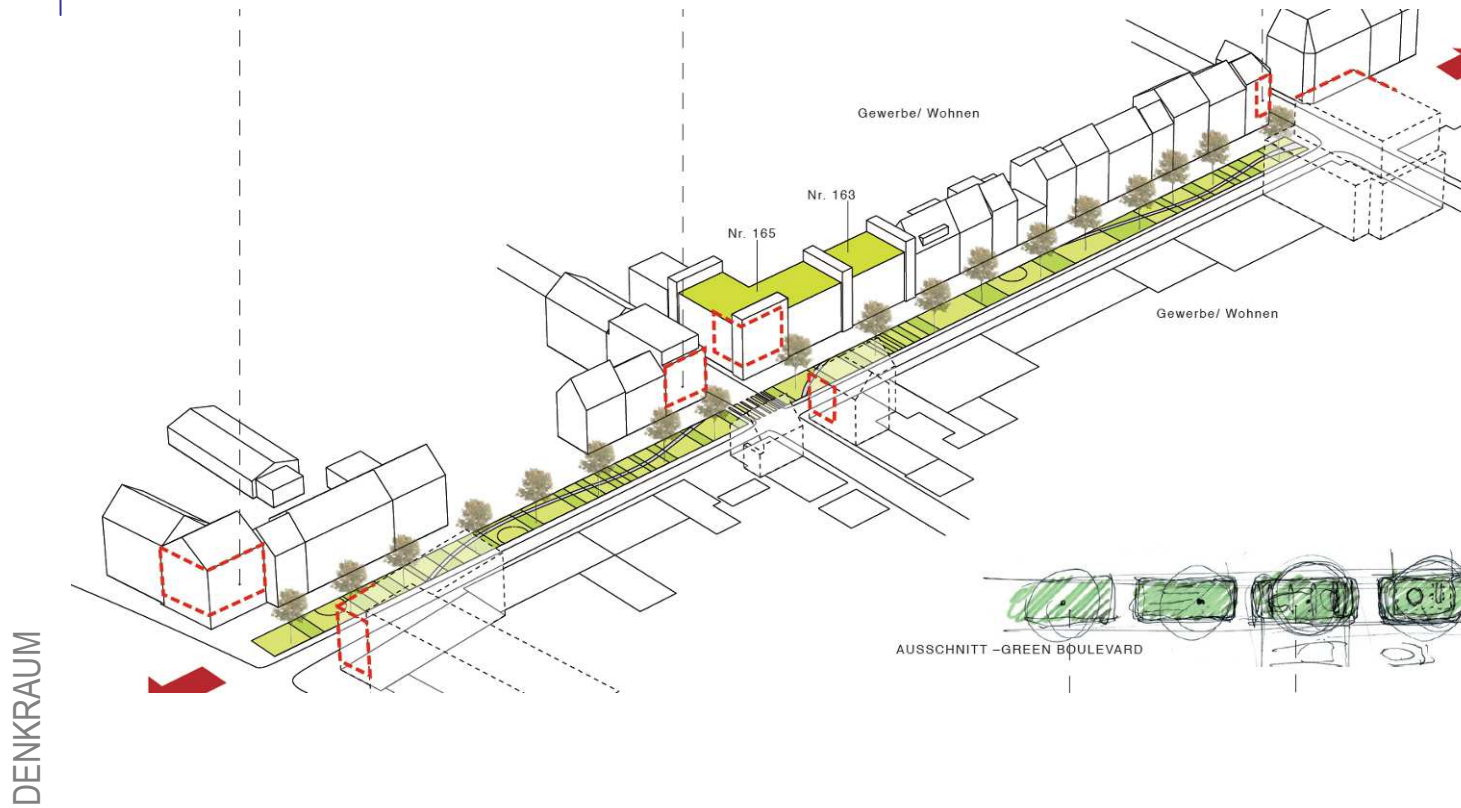
VERFAHRENSWEISE

ERGEBNISSE

UMSETZUNG

GREEN BOULEVARD.

Entwurf Stadtbildplanung Hanke



DENKRAUM

FREIRAUM

LEERRAUM

Der gesamte Straßenabschnitt wird stark individualisiert mit einem grünen Band in der Mitte der Straße. Dieses Grün wird auch auf die Fassaden übertragen.

Impulskraft: Vom Umbau des Straßenraums kann erwartet werden, dass die Wahrnehmung des Quartiers sich vollständig wandelt. Die „neue Adresse“ soll für Leerstandsvermeidung und Wiederbelebung insgesamt sorgen.

Wie kann die Pflege des Stadtgrüns organisiert werden?

Bewertung der Entwürfe

Konzeptionelle Beurteilung

Die Entwürfe zu den einzelnen Objekten enthalten Ideen für eine zukunftsorientierte, visionäre Gestaltung der oberen Marktstraße. Jeder der Entwürfe zeigt einen anderen Schwerpunkt: das Barrierefreie Wohnen, Grüngestaltung, soziale Angebote für Junge und Alte, Parkraum. Die Einzelprojekte lassen sich aber **in ein Gesamtkonzept** einfügen und ergänzen sich durch unterschiedliche Schwerpunkte gut.

Der Bezug zur Leerstandsvermeidung wird in allen Entwürfen nicht durch **Rückbau** gelöst, sondern durch eine **Umstrukturierung** der Nutzungen. Sie thematisieren sogar teilweise eine weitere **Verdichtung** im Neubau an der oberen Marktstraße.

Für das langfristige Stadtentwicklungsziel **Entdichtung** bedeutet dies, dass dieses Ziel im ersten Schritt nicht monokausal über „Rückbau leerstehender Flächen“ verfolgt werden kann. Hierfür wären weitreichende Subventionsmodelle erforderlich. Praktisch kann aber in diesem innerstädtischen Kerngebiet mit vielfältigen Funktionen und trotz Leerstand dichter Belegung ein Multifunktionsansatz verfolgt werden:

- „Rückbau-Ansatz“ über „GREEN BOULEVARD“: Begrünungsmaßnahmen, Umwandlung von versiegelten Flächen in Grün- und Gartenflächen vor.
- Abriss und Neubau in angepasster Struktur (z.B. klimaverträgliches Bauen) und möglichst geringerer Fläche als vorher – was jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Erfordernisse nicht regelmäßig zu realisieren sein wird.
- „Schrumpfung“ des Kerngebiets: Wohnnutzung erhält höhere Bedeutung; Dienstleistungen bleiben wichtig; Einzelhandelsflächen werden reduziert. Flächenausnutzung: B-Pläne sehen bislang noch GRZ 1,0 vor, insgesamt sollte aber trotz innerstädtischer Lage keine 100-prozentige Versiegelung erreicht werden. Obergrenze für Geschosse bei 4-geschossig (mit punktuell möglichen Ausnahmen) (bislang GFZ 3,0).

Eine besonders wichtige Rolle, um den Straßenabschnitt zu beleben, wird aber der Gestaltung des öffentlichen Raums zugewiesen.

Beurteilung durch die Eigentümer /-beteiligung

Es wird aber auch deutlich, dass die Belebung des Straßenabschnittes nur durch großes Engagement der Bürgerinnen und Bürger und in Kooperation mehrerer Beteiligter funktionieren kann.

Die Visionen der Architekten trafen in der 2. Eigentümerversammlung auf ein **sehr positives Feedback**. Die Ideen erhielten deutliche Zustimmung und es wurden **konkrete Zusagen für Investitionen, für die Übernahme von Patenschaften, und für die Teilnahme an weiteren Sitzungen mit den Zielen intensiver Zusammenarbeit und Erreichen gemeinsamer Umbaumaßnahmen gemacht.**

Im nächsten Schritt geht es nun darum, Verbindlichkeiten über vertragliche Verhältnisse festzulegen. Hierzu ist eine Finanzierungsplanung für die Verbesserung der Standortqualitäten erforderlich. In der nächsten Eigentümerversammlung (angekündigt für Juni) sollen ein Zeitplan und ein Kosten- / Finanzierungsansatz vorgestellt werden.

DENKRAUM

FREIRAUM

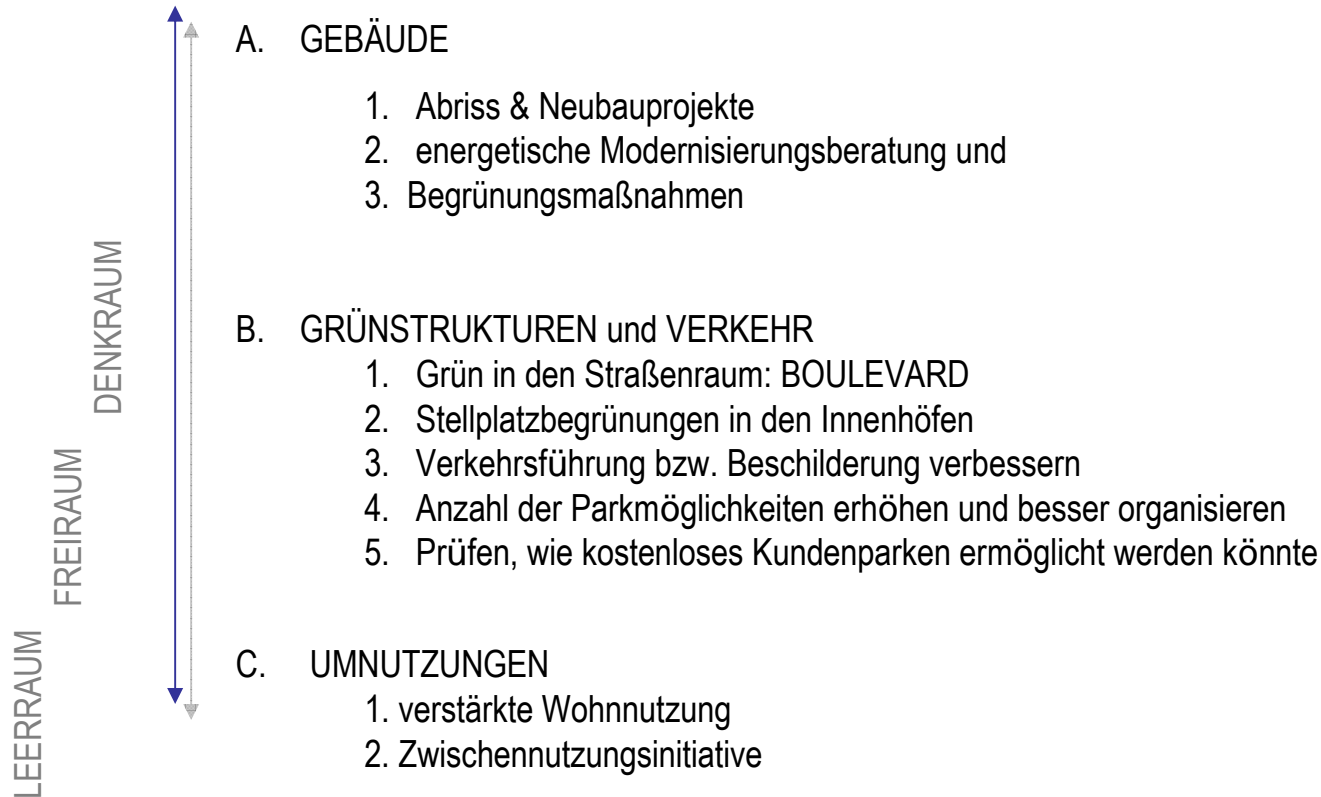
LEERRAUM

Formulierung Gesamtkonzept

Unter dem Arbeitstitel GREEN BOULEVARD orientiert sich die Umstrukturierung zur Verbesserung der Standortbedingungen an den Leitlinien:

Perspektive Klimawandelanpassung im hochverdichteten Kerngebiet; Erfordernisse aus Strukturwandel des Einzelhandels; Sicherung attraktiven Wohnraums für unterschiedliche Milieus.

KONZEPTBESTANDTEILE:



Gesamtkonzept

LEERRAUM
FREIRAUM
DENKRAUM



- GREEN BOULEVARD 2013**
- Projektgebiet Obere Marktstraße ("LFD")
 - Gebäude: Abriss & Neubau
 - Verkehr: Park-Regal und Wohnhäuser: Wirtschaftlichkeit / etc.
 - Eigentümer mit Begrünungsmaßnahmen am Gebäude oder als Patenschaft im öffentlichen Raum
 - Stadtbäume
 - Brunnen
 - Private PKW-Stellplätze
 - Öffentliche Stellplätze
 - Tiefgarage
 - Öffentliche Einr., hier: kirchenzugehörig
- Gebäude - Geschosshöhen**
- Gebäude
 - I-geschossig
 - II-IV-geschossig
 - V-IX-geschossig
 - > IX-geschossig
 - ohne Angabe
- Grünstrukturen Kartierung
- Flurstuecke

Umsetzungsschritte GREEN BOULEVARD 2013

GEBÄUDE

1. Beispielhafte Fassade „GREEN BUILDING“ bzw. Fassadenbegrünungsmaßnahmen
2. Eigentümerberatung
und
Vermittlungsgespräche zu Wohnbauprojekten
 - » Abriss & Neubauprojekte
 - » energetische Modernisierungsberatung
 - » Begrünungsmaßnahmen

GRÜNSTRUKTUREN u. VERKEHR

3. Temporäre Begrünungsmaßnahmen „GREEN BOULEVARD“ (bis hin zu „beispielhaftem Umbau eines kleinen Abschnitts der oberen Marktstraße) inkl. Patenschaften
4. Gemeinsames Straßenfest
5. Wirtschaftlichkeitsberechnungen u. Machbarkeit Park-Regal
6. Parken-“App“
 - » Grün in den Straßenraum
 - » Verkehrsführung bzw. Beschilderung verbessern
 - » Anzahl der Parkmöglichkeiten erhöhen und besser organisieren

Begleitende Maßnahmen; Umnutzung

7. Quartiersmarketing:
 - gemeinsames Bild und Name
 - Druckerzeugnis „Quartiersinfo“ (Zielgruppe Anwohner)
 - Druckerzeugnis Investoren-/Gewerbetreibende
 - Einbindung Internet, Aufbereitung
 - verteilung
8. Fotoposter an Leerständen
9. Bearbeitung Planungsrecht (Kerngebiet/B-Pläne)
 - » verstärkte Wohnnutzung
 - » Zwischennutzungsinitiative

DENKRAUM

FREIRAUM

LEERRAUM